

Commune de

CRAMOISY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°3

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

26 FEV. 2015

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1.	LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU.....	4
1.1	LES DONNEES DE BASE.....	5
1.2	OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	5
1.2.1	<i>Nature de la modification</i>	<i>5</i>
1.2.2	<i>Hypothèses d'aménagement</i>	<i>5</i>
2.	JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU	11
2.1	RAPPEL.....	12
2.2	LE ZONAGE ET LE REGLEMENT	12
2.2.1	<i>Le déclassement partiel des zones UE et UA pour un reclassement en zone 1 AUm</i>	<i>13</i>
2.2.2	<i>La protection d'éléments du patrimoine architectural en vue de la réussite de la greffe urbaine</i>	<i>22</i>
2.2.3	<i>Les emplacements réservés.....</i>	<i>24</i>
2.3	EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES.....	26
3.	MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE	27
3.1	PREAMBULE.....	28
3.2	LES IMPLICATIONS	28
3.3	LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT.....	29
3.3.1	<i>L'action foncière.....</i>	<i>29</i>
3.3.2	<i>La gestion de l'espace</i>	<i>29</i>
3.4	INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIE SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	30
3.4.1	<i>La commune et le paysage</i>	<i>30</i>
3.4.2	<i>La commune et les milieux naturels.....</i>	<i>31</i>
3.4.3	<i>Le cadre bâti.....</i>	<i>33</i>

INTRODUCTION

Par délibération en date du 07 octobre 2009, le conseil municipal de la commune de Cramoisy a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU approuvé a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération en date du 19 octobre 2010, et d'une modification n°2 approuvée le 17 février 2015.

Conformément aux termes de l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire a décidé d'engager la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- Document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.
- Outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Concernant la modification du PLU, les possibilités d'y recourir sont réduites.

Un PLU peut être modifié à condition que la modification n'ait pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°3 du PLU de Cramoisy, qui ne concerne qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- un règlement écrit (extrait),
- des Orientations d'Aménagement,
- un règlement graphique, pièce n°5b, Echelle 1 / 2 000^e (plan de zonage du village),
- un règlement graphique, pièce n°5c, Echelle 1 / 2 000^e (plan des protections particulières)
- une annexe Emplacements Réservés.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :

- la délimitation des zones objet de la présente modification,
- les prescriptions réglementaires se rapportant à l'utilisation et à l'occupation du sol dans les zones concernées.

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1 LES DONNEES DE BASE

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 07 octobre 2009 demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Cramoisy.

1.2 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1.2.1 *Nature de la modification*

Les modifications proposées concernent :

- ♦ Le déclassement partiel de la zone UE et de la zone UA inscrites au PLU approuvé,
- ♦ La création d'une nouvelle zone AU, dénommée 1 AUm, qui englobe les secteurs déclassés précédemment cités,
- ♦ La définition d'orientations d'aménagement pour la zone 1 AUm,
- ♦ La protection d'éléments du patrimoine architectural (immeuble et murs anciens),
- ♦ La suppression des emplacements réservés n°2 et n°3.

1.2.2 *Hypothèses d'aménagement*

A. Les déclassements partiels des zones UA et UE et la création de la zone 1 AUm

La modification n°3 du PLU résulte de la volonté communale de permettre la requalification partielle d'un îlot précédemment programmé pour l'accueil d'activités économiques (*zone UE dans le PLU approuvé*) en zone orientée vers l'habitat pouvant être complétée par des activités de commerciales et de services.

La partie déclassée correspond aux parcelles situées au Sud de la rivière du Thérain (*en bleu sur l'extrait ci-après*), aujourd'hui en friche et occupées par d'anciens bâtiments industriels qui ne sont plus en activité. L'îlot situé au Nord de la rivière du Thérain, au lieu-dit « Les Martelets », conserve lui son classement UE ; il n'est pas concerné par la modification du PLU.

Le maintien d'une vocation économique, initialement envisagée par le PLU, semble difficile au regard de la situation enclavée du site (*accessibilité très réduite, proximité immédiate des habitations...*) et du contexte économique général ralenti (*pas de demande d'implantation économique*). De plus, la planification d'un nouveau secteur d'habitat répond à une demande avérée et non satisfaite à l'heure actuelle.

Les réflexions engagées sur la requalification partielle de l'îlot UE du PLU ont guidé la municipalité vers un projet de plus grande envergure.

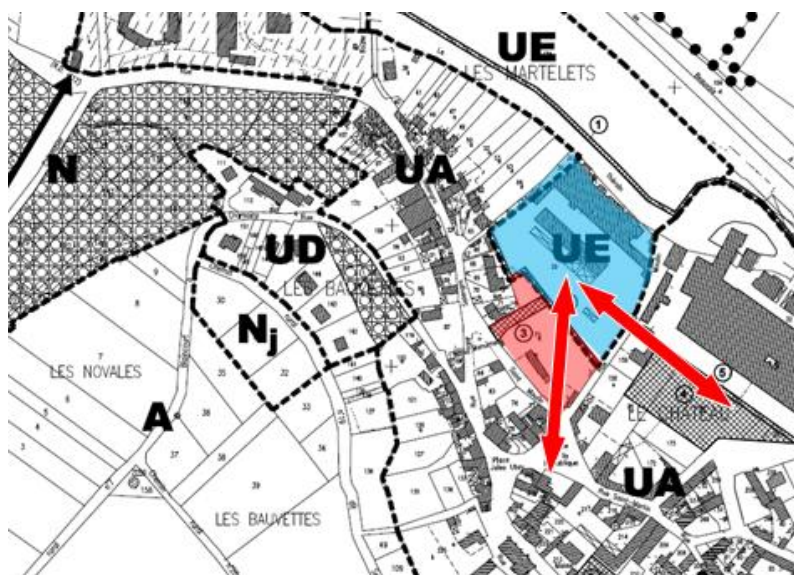
Soucieuse d'aboutir à un aménagement qualitatif et compatible avec l'identité du village, la municipalité a engagé une étude urbaine portant sur la requalification de cette partie du village visant à définir précisément les conditions d'aménagement du futur quartier d'habitat.

Dans le cadre de l'étude urbaine, plusieurs scénarii ont été étudiés par le groupe de travail (élus, bureaux d'études et Architecte des Bâtiments de France) pour n'en retenir qu'un.

Il est apparu manifeste que le projet de requalification de la friche, compte tenu de sa position au sein de l'enveloppe agglomérée, ne pouvait se penser de façon isolée. Les enjeux liés à la future urbanisation « dépassent » les limites de l'ex-site industriel.

Aussi, le « périmètre » de la modification n°3 du PLU a été élargi pour inclure la parcelle n°73 (*en rouge sur l'extrait ci-après*), initialement classée en zone UA au PLU approuvé.

Il s'agit d'une propriété assez étendue spatialement qui accueille une demeure ancienne d'une qualité architecturale certaine et un parc arboré agréable. Sa position à l'angle de la rue Saint-Martin et de la rue du Moulin en fait une véritable porte d'entrée vers la friche à requalifier. C'est pourquoi, les réflexions engagées pour l'aménagement futur du secteur ont intégré la parcelle stratégique pour la réussite de la greffe urbaine : elle jouera, à terme, le rôle de trait d'union entre le vieux Cramoisy et le nouveau quartier.



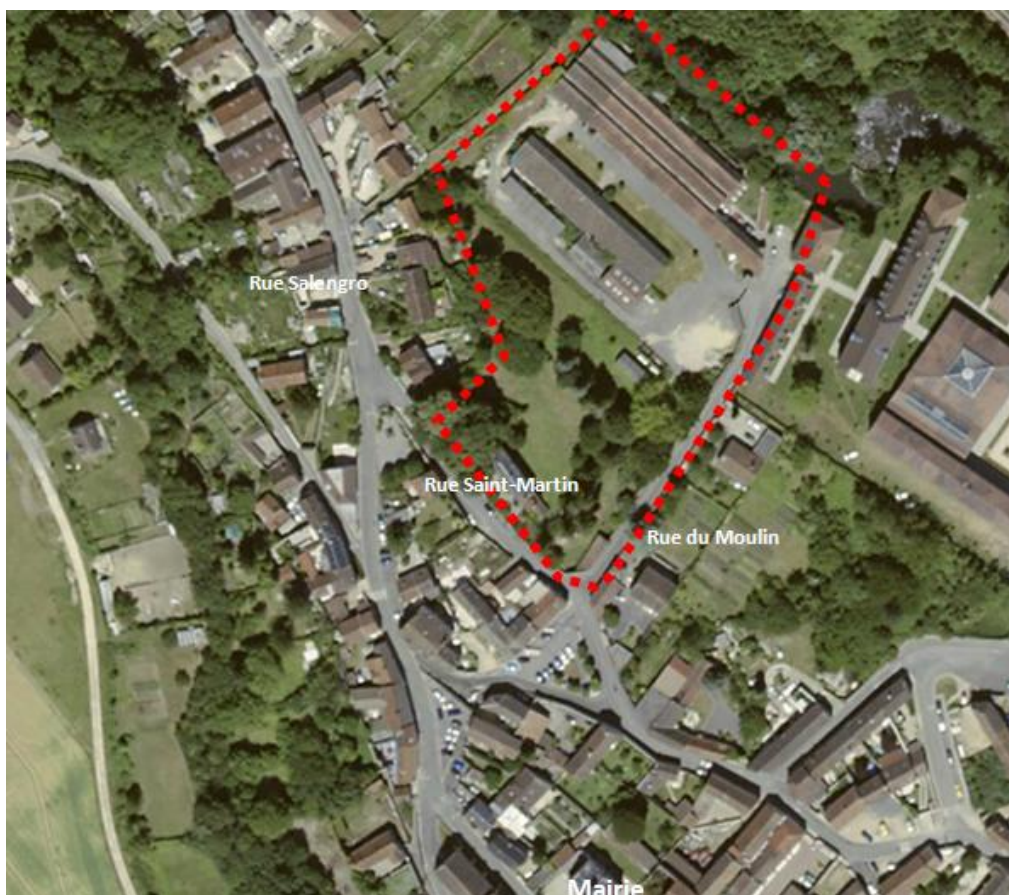
LEGENDE

-  Partie de la zone UE déclassée et proposée au classement 1 AUm
-  Partie de la zone UA déclassée et proposée au classement 1 AUm
-  Principe de lien à renforcer avec le noyau ancien

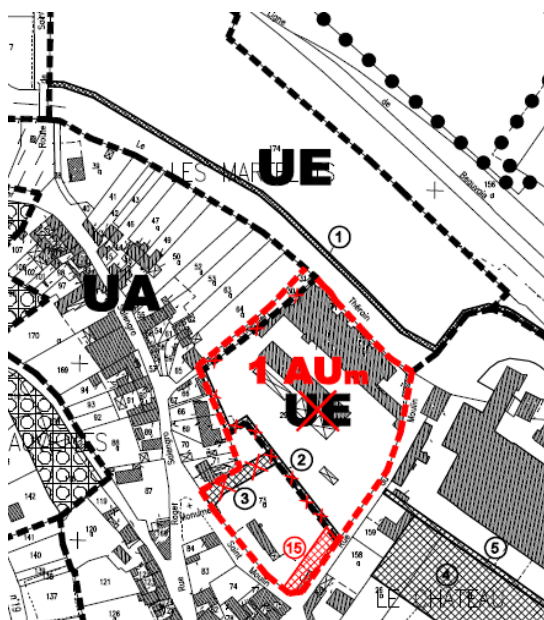
000

Le déclassement partiel des zones UE et UA se fait au profit d'une unique zone, la zone 1 AUm (*zone à urbaniser sur le court-moyen terme à vocation mixte*), créée à l'occasion de la présente modification du PLU.

Le choix d'un classement 1 AU traduit la notion d'opération d'ensemble et confirme un véritable projet urbain, totalement greffé sur la structure historique et géographique du village. L'idée directrice était de travailler sur un ensemble homogène et d'avoir une réflexion d'ensemble sur un projet global comme l'a proposé et fait l'étude urbaine.



Vue aérienne de la zone 1 AUm



La zone 1 AUm créée à l'occasion de la modification n°3 du PLU

D'une surface totale de 1ha 34, l'opération a pour ambition de redynamiser l'identité du village, fragilisée par les mutations industrielles passées, et de valoriser l'enveloppe agglomérée dans un bassin de vie en pleine mutation.

Les parcelles proposées au classement 1 AUm bénéficiaient déjà d'un classement urbain dans le PLU approuvé (UA et UE) ; la modification du PLU n'a pas pour conséquence de rendre constructibles des parcelles qui ne l'étaient pas dans le PLU approuvé. De plus, elles ne sont concernées par aucune protection (*Natura 2000...*), aucun inventaire environnemental (*ZNIEFF...*) et aucun risque (*hors Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Thérain en vigueur sur la commune*).



COMMUNE DE CRAMOISY
VUE AERIEENNE DE LA ZONE 1 AUm

Superficie : 1 ha 34

Topographie : décroissance des cotes d'altitude depuis la rue Saint-Martin en direction de la rivière du Thérain avec une rupture topographique au niveau de la partie centrale de la zone

Contexte environnemental :

- Absence de protection environnementale (*Natura 2000, ZNIEFF, zone humide...*)
- Passage de la rivière du Thérain en lisière Nord de la zone

Occupation actuelle :

- Friche industrielle avec bâti d'activité aujourd'hui inoccupé
- Propriété bâtie accueillant une demeure ancienne de qualité et un parc boisé

B. La protection du patrimoine architectural

Le village de Cramoisy se distingue par la qualité remarquable de son noyau ancien. Autrefois, village fortifié, le vieux Cramoisy a su conserver au fil des années, une ambiance urbaine particulière, alimentée par la prégnance du minéral (*constructions en pierre calcaire, brique rouge en terre cuite, murs structurants, porches monumentaux...*).



Le centre ancien de Cramoisy accueille un réseau remarquable de murs structurants

Comme exposé précédemment, la zone 1 AUm, créée à l'occasion de la présente modification du PLU, intègre la propriété bâtie ancienne située à l'angle des rues Saint-Martin et du Moulin (*parcelle n°73*). Cet îlot est apparu tel un trait d'union entre le vieux Cramoisy et le futur quartier. Il s'agit d'une parcelle stratégique pour la réussite de l'aménagement futur, ce qu'a largement démontré l'étude urbaine.

Dans un souci de réussir la greffe urbaine et de « continuer le village », la mise en place de mesures conservatoires pour le patrimoine bâti existant est apparue essentielle. Aussi, la demeure ancienne du XIX^e siècle, le mur d'enceinte qui entoure la propriété et le mur qui longe la rue du Chevalier font chacun l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, au motif de leurs intérêts architectural et historique.

La démarche de protéger ce patrimoine vise à ne pas modifier le paysage urbain des rues Saint-Martin, du Moulin et du Chevalier, afin d'éviter une transition trop brutale entre l'ambiance du vieux Cramoisy et le futur quartier d'habitat projeté sur la friche industrielle située en second plan. Les éléments du patrimoine ancien serviront de tuteurs pour la greffe du nouveau quartier.

Comme rappelé précédemment, la volonté communale est de profiter de cette opération de requalification pour prolonger l'ambiance urbaine du vieux Cramoisy.



Mur de la rue du Chevalier



Mur de la rue Saint-Martin

C. Les emplacements réservés

Le PLU approuvé en 2009 programme plusieurs emplacements réservés (ER) afin de permettre la réalisation ou l'aménagement de voies, d'ouvrages d'espaces publics et d'installations d'intérêt général (*constructions, équipements...*).

L'emplacement réservé n°3 (*aménagement d'une voie de desserte*) est supprimé à l'occasion de la présente modification du PLU. Plusieurs raisons sont avancées :

- ♦ La commune de Cramoisy a, depuis l'approbation du PLU, fait l'acquisition de la bande réservée. Elle a la maîtrise foncière des terrains.
- ♦ Les orientations d'aménagement attachées à la zone 1 AUm et définies à l'occasion de la présente modification du PLU, reprennent le principe d'une voie de desserte au même endroit.

Suite à l'inscription de la zone 1 AUm, opération d'ensemble qui permettra la réalisation d'un nouveau quartier, l'emplacement réservé n°2 (*création d'une sente piétonne*) n'a plus lieu d'être car le principe de sente est désormais intégré aux orientations d'aménagement de la zone à urbaniser (*définies à l'occasion de la présente modification du PLU*).

Il est utile de conclure que, malgré la suppression des deux emplacements réservés (*ER n°2 et n°3*), les aménagements initialement prévus par le PLU approuvé seront réalisés (*par l'aménageur*) à l'occasion de l'urbanisation de la zone 1 AUm. En effet, la desserte de l'îlot, qu'elle soit automobile ou piétonne, reste une préoccupation majeure pour la municipalité. C'est pourquoi, les aménagements restent programmés par le PLU mais sous un outil différent (*orientations d'aménagement*).

ooo

L'ensemble des modifications proposées ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme et n'ont pas pour effet de modifier les caractéristiques des différentes zones du PLU. Ces dernières contribuent à la qualité de l'espace urbain et à son harmonie générale.

2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

2.1 RAPPEL

Le territoire communal se divise en deux grandes catégories de zones :

- ♦ Les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif: UA, UB, UD, UE et US.
- ♦ Les zones à urbaniser qui sont des zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Elles sont programmées pour planifier le développement d'un territoire sur le court, moyen et long terme. Elles prennent la dénomination de zones AU suivie d'un indicatif en fonction des vocations souhaitées : 1 AUr et 2 AUh.
- ♦ La zone agricole qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour indicatif A.
- ♦ Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles ont pour indicatif N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- ♦ Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- ♦ Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- ♦ Les terrains soumis à des risques hydrauliques,
- ♦ Les talwegs principaux,
- ♦ Les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

2.2 LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

La présente modification concerne :

- ♦ Le déclassement partiel de la zone UE et de la zone UA inscrites au PLU approuvé,
- ♦ La définition d'une nouvelle zone AU, nommée 1 AUm, qui englobe les secteurs déclassés précédemment cités,
- ♦ La protection d'éléments du patrimoine architectural (immeuble et murs anciens),
- ♦ La suppression des emplacements réservés n°2 et n°3.

2.2.1 *Le déclassement partiel des zones UE et UA pour un reclassement en zone 1 AUm*

Comme exposé précédemment, la vocation économique attribuée par le PLU approuvé à l'îlot intra-urbain situé à l'arrière des rues Saint-Martin et du Moulin n'apparaît plus adapté au contexte actuel.

Plusieurs arguments sont repris :

- ♦ Le caractère enclavé des terrains pénalise fortement les options de desserte d'un éventuel site économique (*circulations de poids lourds ou de petits camions...*). L'îlot concerné s'inscrit au sein du noyau bâti ancien de Cramoisy qui se caractérise par une densité bâtie marquée et un réseau viaire étroit et sinueux. Ce contexte est apparu comme un véritable frein à d'éventuelles initiatives économiques.
- ♦ Le contexte économique actuel n'apparaît pas favorable aux nouvelles implantations ou délocalisations d'entreprises. De plus, à l'échelle du SCOT du Grand Creillois, document supra-communal approuvé, le village de Cramoisy n'est pas identifié tel un pôle économique structurant et n'a de ce fait, pas vocation à programmer de pôle(s) économique(s).

A contrario, Cramoisy fait partie des communes desservie par une halte ferroviaire. Le SCOT précise que « *les gares du Grand Creillois constituent de véritables pivots pour le développement urbain* ».

Au vu des éléments détaillés ci-dessus, le déclassement de l'îlot économique au profit d'une vocation mixte (habitat, commerce, service) se justifie pleinement.

Dans le cadre de la réflexion générale, il est apparu manifeste que le projet de requalification de la friche (*objectif de la modification n°3 du PLU*), compte tenu de sa localisation au sein de l'enveloppe agglomérée, ne pouvait se penser de façon isolée. Les enjeux liés à la future urbanisation « dépassent » les limites de l'ancien site industriel.

C'est pourquoi, la modification n°3 concerne à la fois la parcelle n°29 (*classée en UE par le PLU approuvé*) et la parcelle n°73 (*classée en UA par le PLU approuvé*).

Concernant cette dernière parcelle, il s'agit d'une propriété assez étendue spatialement qui accueille une demeure ancienne d'une qualité architecturale certaine et un parc arboré agréable. Sa position à l'angle de la rue Saint-Martin et de la rue du Moulin en fait une véritable porte d'entrée vers la friche à requalifier. C'est pourquoi, les réflexions engagées pour l'aménagement futur du secteur ont intégré la parcelle stratégique pour la réussite de la greffe urbaine : elle jouera, à terme, le rôle de trait d'union entre le vieux Cramoisy et le nouveau quartier. L'idée directrice était de travailler sur un ensemble homogène et d'avoir une réflexion d'ensemble sur un projet global comme l'a proposé et fait l'étude urbaine.

La volonté de lier le nouveau quartier au vieux Cramoisy s'inspire fortement d'une orientation du SCOT du Grand Creillois, celle de « *préserver le caractère typique des villages en veillant à ce que les opérations d'aménagement proposent une forme urbaine cohérente avec les centres-bourgs et en veillant à mettre en valeur le patrimoine architectural existant* ».

Les deux parcelles précitées sont appréhendées sous un même classement, la zone 1 AUm. Le choix d'un classement 1 AU traduit l'image d'une opération d'ensemble et confirme la démarche d'un véritable projet urbain, totalement greffé sur la structure historique et géographique du village.

Trois grandes thématiques structurent le programme d'aménagement :

- ♦ « Continuer le village »,
- ♦ « Développer la convivialité »,
- ♦ « Mêler un esprit architectural classique et un esprit architectural plus contemporain ».

L'indice « m » attribué à la zone à urbaniser marque la vocation mixte du futur quartier, partagée entre de l'habitat (*occupation dominante*), du commerce, des services et des espaces publics.

Le SCOT encourage « *le principe de mixité fonctionnelle en exigeant un mélange des fonctions au sein de chaque opération urbaine* » ; la zone 1 AUm répond entièrement à ces préoccupations.

La programmation de la zone 1 AUm s'inscrit dans la lignée des politiques publiques actuelles et répond aux orientations du SCOT du Grand Creillois. Ce dernier privilégie « *la reconstruction de la ville sur la ville plutôt que l'étalement urbain* » (*consommation d'espaces agricoles ou naturels*) ; cette reconstruction doit permettre « *la reconquête des friches tout en préservant les espaces naturels et agricoles* ».

L'objet de la modification n°3 du PLU ne porte pas atteinte au PADD du PLU approuvé. En effet, à de nombreuses reprises le projet communal encourage les actions de recomposition et de valorisation de l'espace urbain, de requalification de friches industrielles et d'embellissement de l'espace aggloméré, actions qui rejoignent toutes la finalité de la modification n°3 du PLU.

Les thèmes du stationnement et des déplacements doux, également traités par le biais de la modification n°3, faisaient également partie des orientations du PADD. Il s'agissait de redonner une place aux piétons à l'échelle du village et de proposer une nouvelle offre en stationnement.

Le thème de l'économie n'a pas été oublié et n'est pas remis en question. La zone UE initialement inscrite au PLU est, certes, réduite mais pas supprimée. Le classement UE concerne désormais uniquement les terrains situés au lieu-dit « Les Marteleys », situés au Nord du Thérain. D'une surface de 2 ha 19, la zone UE offre encore une assise suffisante qui n'hypothèque pas l'implantation de nouvelles activités économiques non nuisantes.

000

La modification n°3 du PLU présente à la fois l'avantage de requalifier une friche industrielle, de redonner de la qualité urbaine, de créer une nouvelle offre diversifiée en matière d'habitat et d'amener de la dynamique dans la vie du village (implantation de commerces, services, activités libérales et espaces publics conviviaux). Les objectifs de la modification du PLU de Cramoisy répondent aux politiques publiques actuellement portées par l'Etat en matière d'urbanisme.

000

La zone 1 AUm, créée à l'occasion de la modification du PLU, est attachée à un règlement écrit qui encadre les occupations et utilisations du sol futures.

Comme le préconise le SCOT du Grand Creillois, la nouvelle zone à urbaniser fait l'objet d'Orientations d'Aménagement ; ces dernières définissent les conditions d'aménagement du futur quartier en développant notamment les thèmes des fonctions, de la desserte viaire, de la typologie, des déplacements doux, de l'architecture, du traitement paysagé (....).

Les différentes orientations sont détaillées ci-après :

GESTION DU BATI EXISTANT

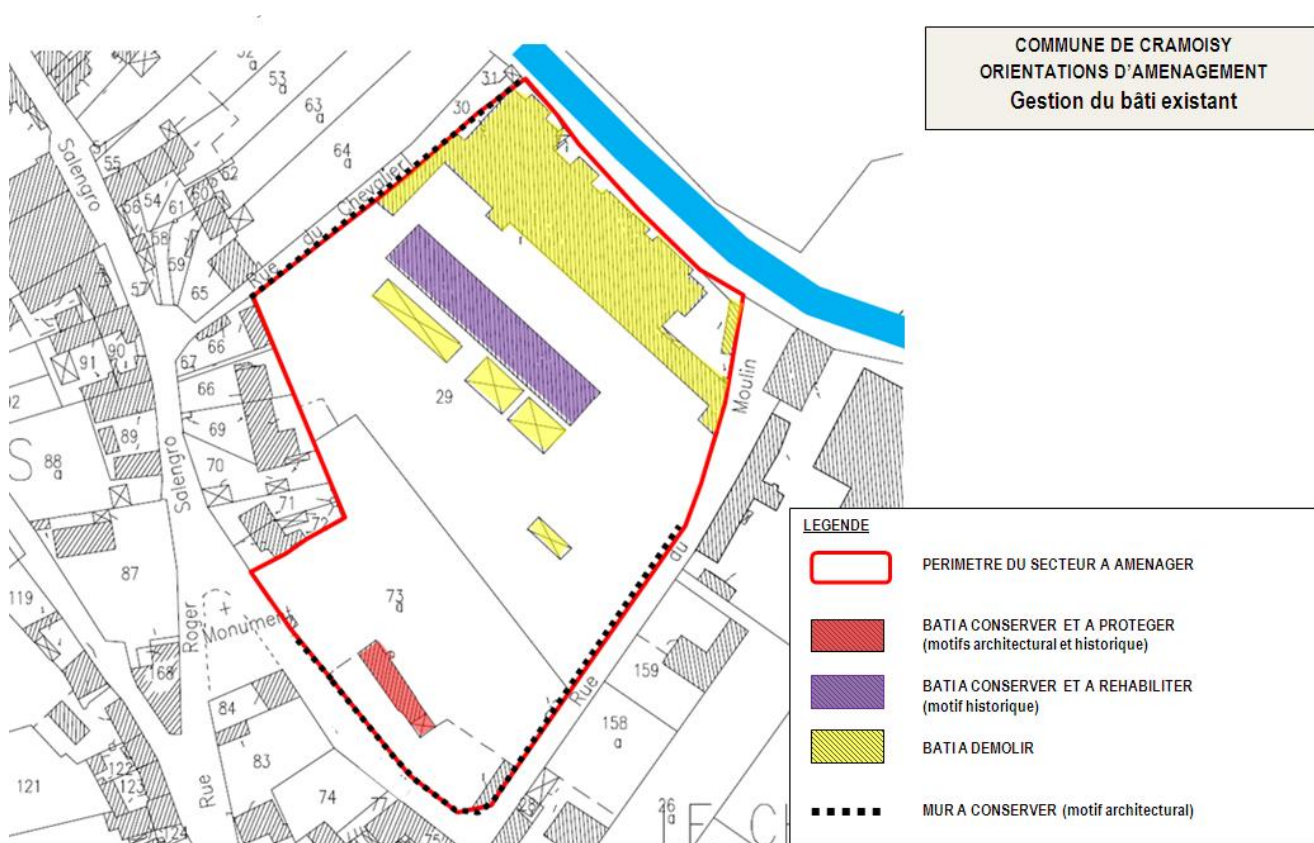
L'étude urbaine engagée a tenu compte, dans ses réflexions, du bâti déjà existant. Nous sommes, pour la partie centrale de la zone, en présence de plusieurs bâtiments industriels, témoins du passé économique de la commune.

Les investigations sur le terrain ont pointé des qualités architecturales certaines, notamment pour le bâti industriel situé au centre la parcelle n°29 ; il a semblé intéressant de conserver ce patrimoine bâti lié à l'histoire de la commune. Cramoisy est déjà connue, pour ses initiatives de requalification de bâti industriel, avec l'exemple récent de l'usine Parvillée.

La présence d'une bâtisse ancienne aux atouts architecturaux avérés, à l'angle de la rue Saint-Martin et de la rue du Moulin, justifie la protection mise en place dans le cadre de la modification du PLU. La construction ancienne, datant du XIX^e siècle, reprend les caractéristiques du noyau ancien de Cramoisy (*pierre calcaire, élevée sur plusieurs niveaux, toit à 4 pans en ardoises, clôture minérale massive...*) ; elle participe de la qualité architecturale du noyau originel. La protection au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme n'hypothèque pas la vocation actuelle (*habitat*), ni les ni les éventuels travaux de restauration ou de réparation, ni les changements de destination à condition de respecter l'architecture traditionnelle et de respecter l'emploi des matériaux locaux.

Dans le même esprit, la clôture minérale qui accompagne la bâtisse ancienne est également protégée. Nous sommes en présence d'un mur massif édifié en pierre calcaire (*matériau traditionnel largement représenté à Cramoisy*) qui propose un linéaire intéressant et qui appuie l'angle formé par les rues Saint-Martin et du Moulin. La protection du mur assure ainsi le maintien d'une continuité minérale et la conservation de la qualité urbaine (*réparation à l'identique en cas de travaux*).

Toutefois, afin de tenir compte des impératifs liés au futur aménagement d'ensemble et d'apporter un peu de souplesse, le règlement précise que la mise en place d'une unique trouée, à condition qu'elle ne remette pas en cause l'unité minérale du mur (notion de continuité minérale), est autorisée. La même protection est appliquée au mur en pierre le long de la rue du Chevalier.



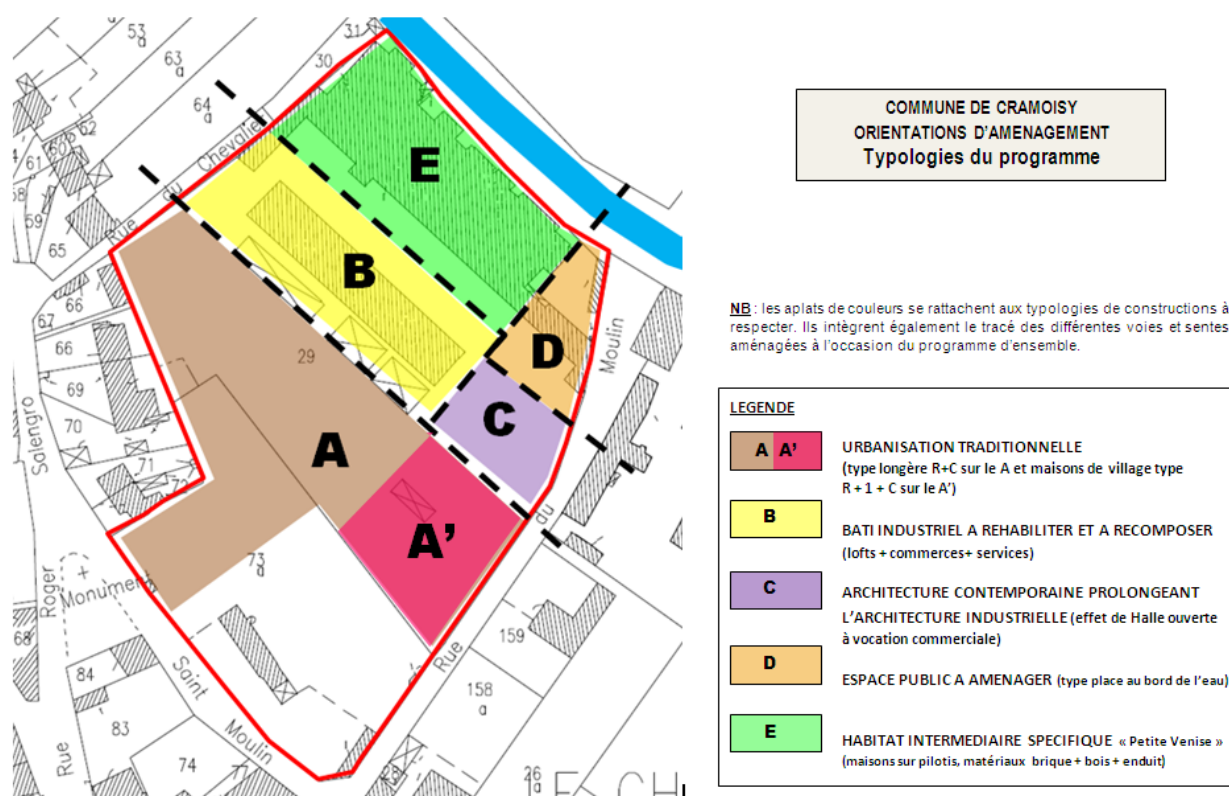
L'aménagement de l'îlot intra-urbain ne doit en aucun cas perturber l'ambiance urbaine du noyau ancien de Cramoisy, qui s'appuie sur une dominante minérale (*front bâtis continus et clôtures minérales reprenant les matériaux traditionnels*).

Toujours dans le souci d'impacter le moins possible le noyau urbain existant, les orientations d'aménagement préconisent le maintien des arbres remarquables présents dans l'enceinte de la propriété située sur la parcelle cadastrée n°73. L'ensemble boisé participe de la trame végétale intra-urbaine et de la qualité paysagère de la propriété bâtie.

TPOLOGIES

La zone 1 AUm, créée à l'occasion de la modification du PLU, affiche une vocation mixte, partagée entre les fonctions habitat, commerces, services et espaces publics

Les orientations d'aménagement confirment ce principe de mixité en précisant une répartition spatiale à l'échelle de la zone. Aussi, la zone 1 AUm se trouve scindée en cinq « îlots » (NB : les limites des différents îlots reportées sur le schéma ci-avant ne sont pas figées).



Les parties A et A', celles plus proches du noyau ancien (*en marron et en rose sur l'extrait précédent*) sont destinées à accueillir de l'habitat.

La partie B (*en jaune*), qui permettra la « réutilisation et la revalorisation » du bâti industriel, s'oriente vers l'accueil de logements (lofts), de commerces et de services aménagés dans le volume bâti existant.

La partie C (*en violet*) projette d'accueillir un nouveau volume bâti réalisé dans le prolongement de l'architecture industrielle (effet de halle ouverte) et affiche une vocation commerciale (exemple d'un point de restauration type « Bistrot de Pays »).

La partie D (*en orangé*) permettra l'aménagement d'un espace public, type place. Ce nouvel espace de convivialité s'inspire des places, placettes et pelouses communes qui caractérisent aujourd'hui le réseau d'espaces publics à l'échelle du village.

La partie E (*en vert*), située dans la partie Nord de l'îlot, affiche une vocation Habitat déclinée sous une architecture inovante en lien avec la rivière du Thérain voisine (image d'un quartier de la « Petite Venise »). Les futures maisons d'habitation seront édifiées sur pilotis et reprendront des références architecturales locales (emploi de la brique, du bois et des enduits traditionnels). L'urbanisation nouvelle s'inspire fortement du contexte naturel des lieux (bordure du Thérain) et assure une insertion optimale du bâti dans son cadre environnant.

Les orientations sont également l'occasion de fixer des objectifs chiffrés, notamment en matière de nombre de logements à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la zone 1 AUm.

L'aménagement complet de la zone 1 AUh permettra au plus la réalisation de 35 nouveaux logements. Cette capacité d'accueil maximale s'est inspirée du contexte paysager et urbain de la zone et vise à préserver un certain équilibre au sein des trames bâtie et paysagère du village de Cramoisy.

Les parties A et A', orientées pour la première (A) vers l'accueil d'une urbanisation traditionnelle type « longères de pays » et pour la seconde (A') « maisons de village », s'inspireront d'un esprit traditionnel classique avec une réinterprétation du caractère du bâti traditionnel. Le principe de prolonger l'ambiance urbaine du vieux Cramoisy se traduit par une obligation pour les futures constructions (ou leurs garages accolés) de présenter un lien physique soit avec l'alignement, soit avec une ou deux limite(s) séparative(s), soit à la fois avec l'alignement et une limite séparative.

Cette programmation vise à « continuer le village », notamment par un ancrage du projet d'urbanisation dans le site communal et la recherche d'un parti d'aménagement harmonieux, prolongeant l'organisation urbaine du village.

La partie A permettra au maximum la réalisation de 6 habitations type longères basses (R + C), alors que la partie A' permettra la réalisation de 2 maisons de village (R + 1 + C), soit un total maximal de 8 nouveaux logements.

La hauteur maximale retenue pour les nouvelles constructions édifiées au sein de la partie A (*marron*) est fixée à 7 m au faîtage et à 9 m pour la partie A' (*rose*). La règle a tenu compte à la fois du contexte topographique et des caractéristiques actuelles du bâti ancien. La hauteur de 7 m retenue pour la partie A (secteur le plus haut de la zone 1 AUm) assure le maintien d'une perspective vers le village depuis la vallée du Thérain (pas de constructions trop hautes qui fermeraient la vue).

La partie B, opération de requalification d'un bâti industriel déjà existant, permettra l'aménagement de 18 nouveaux logements maximum. En outre, les orientations d'aménagement laissent la possibilité d'y aménager ponctuellement des cellules commerciales ou des activités tertiaires (bureaux, professions libérales...).

S'agissant d'une réhabilitation d'un bâti existant et la recomposition d'un volume existant, la hauteur actuelle du bâtiment doit être conservée et ne doit pas être modifiée. Il s'agit véritablement de préserver et de mettre en valeur les traits architecturaux du patrimoine industriel de la Commune.

La partie C n'est pas destinée à accueillir de nouveaux logements ; c'est la fonction commerciale qui est privilégiée. Le projet d'un espace de restauration traditionnelle (type « Bistrot de Pays »).

La partie D permettra l'aménagement d'un espace public, type place. Ce nouvel espace de convivialité s'inspire des places, placettes et pelouses communes qui caractérisent l'espace public du village. La proximité de la rivière reste un pivot pour la qualité et la convivialité du nouvel espace public.

La partie E est orientée vers l'accueil d'une opération bâtie « les pieds dans l'eau » ; elle proposera au maximum la réalisation de 9 nouveaux logements. La densité annoncée s'est largement inspirée du contexte paysager de la zone (en bordure de la rivière du Thérain) et de la nécessité de conserver un équilibre entre les espaces naturels et les espaces bâtis.

La hauteur maximale des nouvelles constructions autorisées est fixée à 9 m au faîtage.

ooo

L'aménagement programmé pour la zone 1 AUm apparaît compatible avec les orientations du SCOT, notamment celles retenues en matière de capacité d'accueil et de densité. Le SCOT annonce un objectif de surface de plancher à l'hectare ce que respecte l'aménagement de la zone 1 AUm. Cet objectif varie en fonction des types de communes. Pour Cramoisy, le seuil minimal de 2 000 m² de surface de plancher à construire à l'hectare est retenu. En fixant à 35 le nombre maximal de logements créés sur une enveloppe foncière de 1 ha 34 (après avoir soustrait les parties vouées aux voiries et espaces publics), la modification n°3 du PLU respecte les dispositions du SCOT.

De plus, la prédominance de la fonction Habitat respecte également les dispositions du SCOT qui préconisent un minimum de 75 % de logements pour chaque zone de développement.

Enfin, il est important de rappeler que la zone 1 AUm répond au principe de mixité fonctionnelle, en intégrant des commerces, des espaces publics (...) ; dans ce dernier cas, le DOG du SCOT précise que « *les communes pourront justifier des niveaux de densité raisonnablement inférieurs lorsque les projets concernés répondent obligatoirement à une logique de renouvellement urbain couplé soit à de la mixité fonctionnelle, soit à des logements spécifiques* ».

DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

S'agissant des circulations, le schéma d'orientations annonce un plan de voirie favorable à la réussite de la greffe urbaine avec le tissu bâti existant. Un principe de boucle viaire principale, aménagée en sens unique, depuis la rue du Moulin, est annoncé pour garantir une desserte homogène de la partie centrale du futur quartier d'habitat.

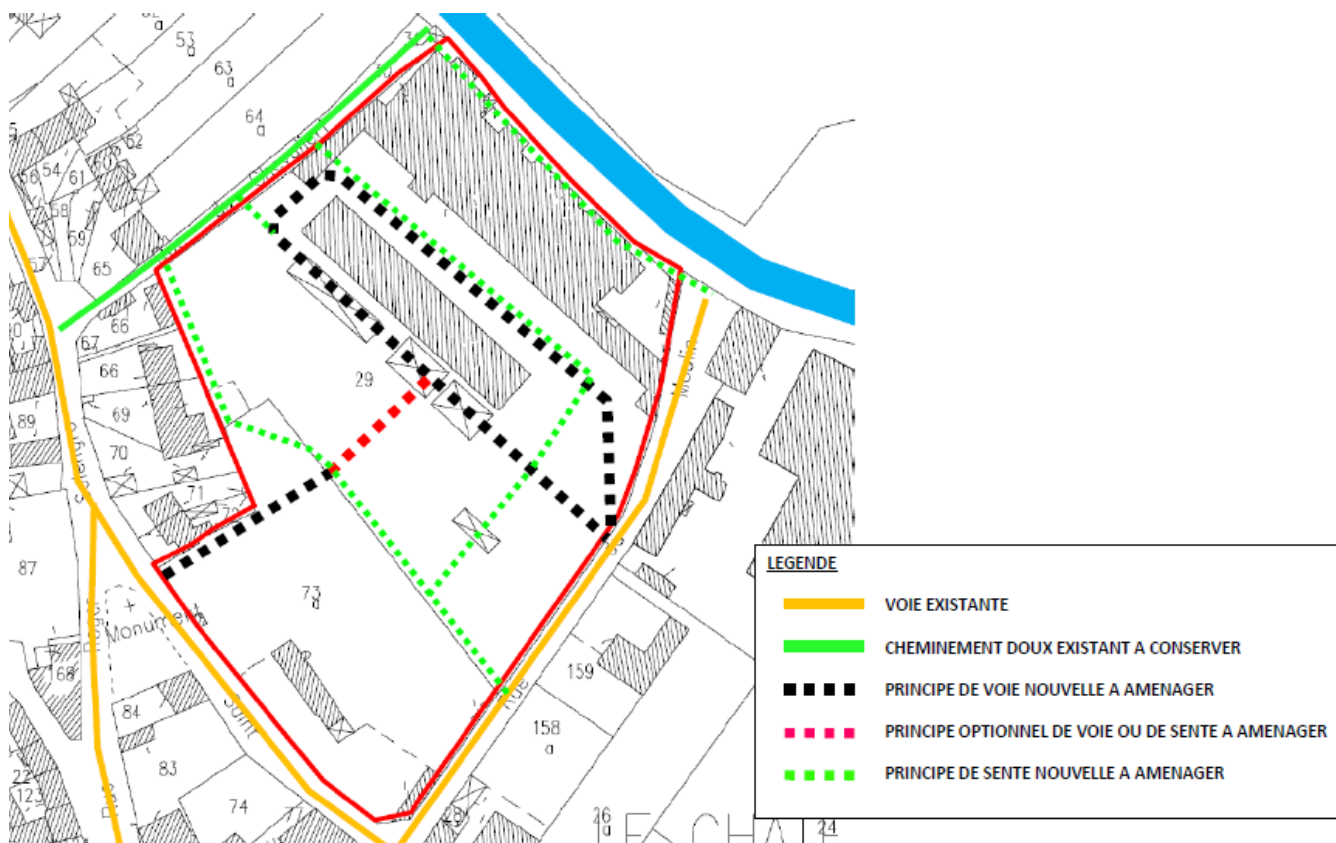
Concernant la partie « haute » de la zone, le schéma d'orientations annonce la création d'une voie, aménagée depuis la rue Saint-Martin, qui assurera la desserte du programme « longères ». Le PLU approuvé programait cet aménagement par l'inscription d'un emplacement réservé (ER 3). La Commune de Cramoisy a récemment fait l'acquisition de la bande réservée et en a aujourd'hui la maîtrise foncière : la réserve est donc supprimée.

Le schéma d'orientations annonce deux options possibles quant à l'aménagement à mettre en place à la suite de cette pénétrante depuis la rue Saint-Martin :

OPTION 1 : la voie circulaire est prolongée jusqu'au cœur de la zone (*partie basse*) pour se connecter à l'anneau viaire évoqué précédemment. La bande roulante est accompagnée d'un cheminement pour les piétons.

OPTION 2 : une placette de retournement, convenablement dimensionnée pour permettre aux véhicules de faire demi-tour, est aménagée à l'extrémité de la pénétrante pour proposer ensuite un cheminement piétonnier vers le cœur de la zone (*partie basse*).

Le principe de plusieurs options est une conséquence directe de la topographie assez marquée (phénomène de talus) entre la partie haute et la partie basse de la zone. Si la faisabilité technique d'une voie se révèle possible, ce scénario sera fortement encouragé. Le cas inverse, l'option sente piétonne sera obligatoire et évitera un phénomène d'enclavement à l'intérieur du nouveau quartier.



Les déplacements doux n'ont pas été oubliés dans les réflexions engagées pour l'aménagement futur de la zone. Aussi, le schéma annonce l'aménagement d'un grand nombre de sentes, ces dernières se greffant sur un maillage déjà existant.

Il convient de rappeler que le thème des circulations douces est un axe fort du PADD du PLU approuvé : le contexte naturel du territoire, la configuration du réseau viaire (...) sont autant d'arguments qui ont été mis en avant pour encourager la densification du maillage des circulations douces.

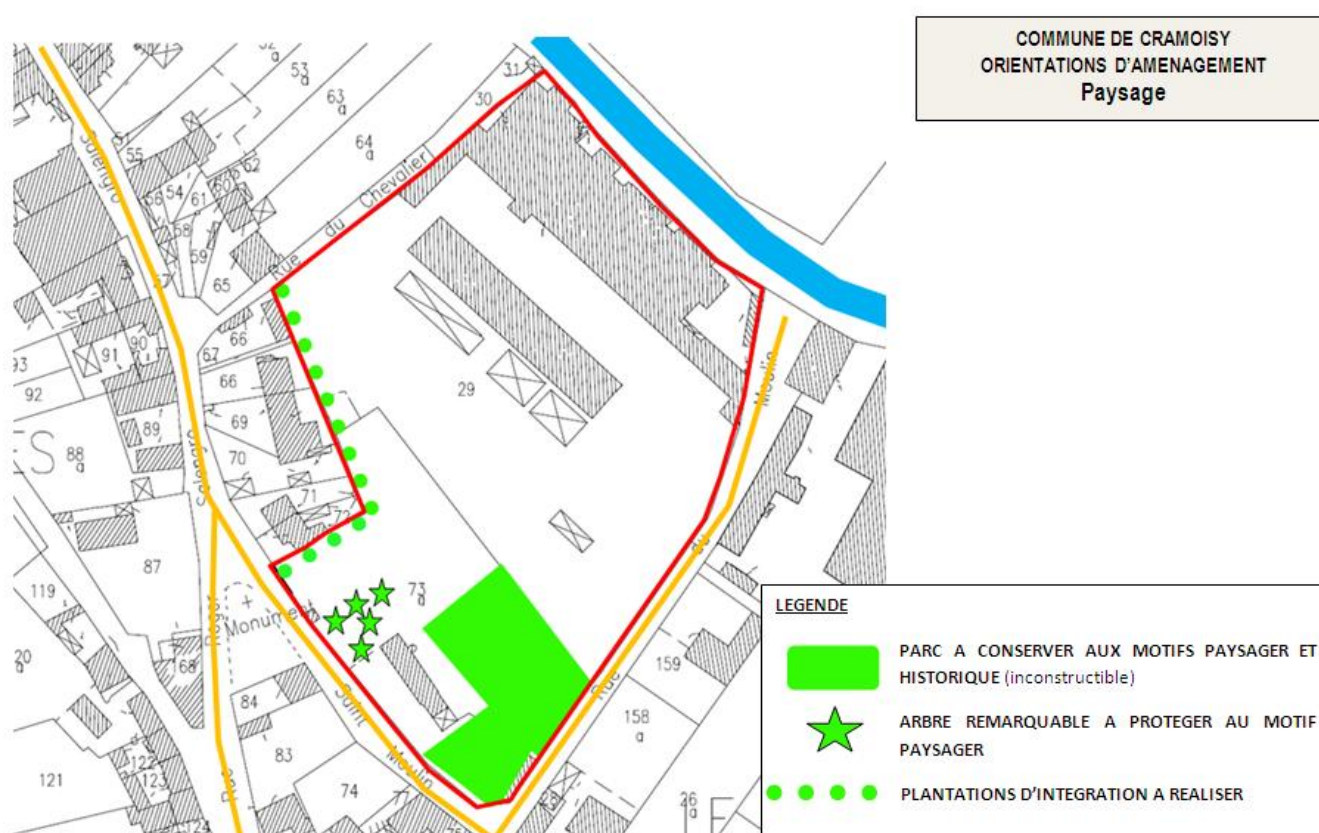
La modification du PLU prolonge cette orientation forte par la programmation de nouveaux cheminements à l'intérieur de la future zone aménagée. Aussi, le principe de sentes transversales est clairement annoncé, proposant des cheminements alternatifs à ceux proposés le long de l'artère principale du village, axe non sécurisé, très étroit et circulé.

La volonté de mettre en réseau les circulations douces a largement guidé les réflexions. Plusieurs sentes permettront de lier la rue du Chevalier et la rue du Moulin, dont une longeant la rivière du Thérain (principe de coulée verte déjà mis en place sur d'autres portions du territoire).

Ainsi, la zone 1 AUm apparaît à la fois bien irriguée par les voies circulables et les liaisons douces, et correctement connectée au tissu urbain déjà existant.

Soucieuse du bon fonctionnement du futur quartier, la commune a mis l'accent sur une offre en stationnement suffisante à l'intérieur de la zone pour répondre à la fois aux besoins induits par les constructions à usage d'habitation et ceux générés par la fréquentation des activités commerciales des autres activités autorisées. Aussi, le programme d'aménagement d'ensemble doit permettre, à terme, la réalisation d'au moins 100 places de stationnement réparties sur l'ensemble de la zone 1 AUm.

PAYSAGE



Le programme d'aménagement consiste à urbaniser un îlot intra-urbain partagé entre des volumes bâtis témoins du passé industriel de la commune et des zones vertes correspondant soit à un parc jardiné et planté d'arbres, soit à une végétation désordonnée qui a progressivement colonisé les lieux (sans valeur écologique particulière).

Comme développé plus haut, la volonté est de lier le futur quartier au reste du noyau villageois en prolongeant notamment l'ambiance urbaine minérale qui caractérise aujourd'hui le vieux Cramoisy.

Les orientations d'aménagement arrêtent un certain nombre d'actions en faveur du paysagement du futur quartier :

- La protection du parc privatif qui accompagne la bâtisse ancienne située à l'angle de la rue Saint-Martin et de la rue du Moulin (*parcelle n°73 partielle*) : les motifs paysager et historique justifient la protection.

La protection a pour effet de rendre inconstructible le parc en garantissant le maintien d'une zone verte à l'intérieur du nouveau quartier (*point de respiration dans la trame bâtie*). Il ne s'agit pas de permettre un démantèlement du parc par l'accueil de volumes bâtis.

- Un principe de bande plantée le long de la future voie aménagée depuis la rue Saint-Martin ; il s'agit d'une part « d'habiller » la future voie d'entrée vers le futur quartier et d'autre part de mettre en place un écran végétal entre la voie nouvelle et les constructions déjà existantes.

Le même principe de plantations d'intégration est affiché sur la lisière commune entre l'arrière des parcelles bâties de la rue Salengro et les futures constructions. Les plantations réalisées présenteront deux fonctions : une fonction paysagère en évitant les vues directes et une fonction tampon dans la gestion d'une partie des eaux de surface.

- La protection des arbres remarquables existants sur la parcelle n°73 qui participent de la qualité générale du cadre de vie et qui, à terme, marqueront l'entrée dans le nouveau quartier de Cramoisy (effet de porte verte). Les arbres en place doivent être conservés sauf motifs sécuritaires ou phytosanitaires avérés. Dans ce cas, de nouveaux arbres de même envergure seront plantés.

2.2.2 La protection d'éléments du patrimoine architectural en vue de la réussite de la greffe urbaine

Le vieux village de Cramoisy se caractérise par une prégnance du minéral et une qualité d'ensemble du bâti. L'ambiance urbaine du noyau ancien justifiait, dans le PLU approuvé, la définition d'une zone urbaine spécifique, la zone UA.

La zone UA souligne le caractère ancien du bâti et propose un cadre réglementaire visant à la mise en valeur et la protection de ce dernier. Toutefois, malgré les précautions prises par le PLU approuvé, les murs structurants ne font, jusqu'alors, pas l'objet de dispositions particulières assurant leur maintien. Aussi, il est apparu qu'en cas de démolition des murs (*initiatives privées*), l'image urbaine du noyau ancien pouvait progressivement être bouleversée et banalisée : morcellement des fronts bâtis quand démolition complète du mur, percées visuelles depuis l'espace public vers les terrains privés, transparence des clôtures, (...).

La modification n°3 du PLU confirme la volonté communale de préserver le noyau ancien en étayant notamment les outils de protection, notamment en faveur des murs structurants et des immeubles anciens présents aux environs immédiats de la future zone à aménager (1 AUm).

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet « *d'identifier et de localiser (...) les éléments à protéger (...) pour des motifs d'ordre (...) architectural, historique (...)* ».

La Commune de Cramoisy a considéré que les murs font partie du patrimoine bâti de Cramoisy. En utilisant le matériau traditionnel local (pierre calcaire), les murs participent activement de l'ambiance traditionnelle du noyau ancien : lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement, alors le mur assure la continuité minérale depuis la rue. En structurant l'espace public, le réseau de murs confère au noyau ancien une ambiance urbaine intimiste et de grande qualité. Dans ce contexte, la protection du mur ancien qui marque l'angle de la rue Saint-Martin et de la rue du Moulin et celui qui longe la rue du Chevalier apparaît telle une mesure essentielle pour l'intérêt général du village de Cramoisy.



Exemple de mur traditionnel

Le règlement écrit des zones urbaines est amendé afin de préciser les prescriptions visant à assurer la protection des murs recensés. Aussi, ces derniers doivent être réparés à l'identique dans le souci de conserver un intérêt architectural. La démolition partielle (*aménagement d'une unique trouée*) est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (*voie, sente, entrée de zone de stationnement...*).

S'agissant de la construction édifiée sur la parcelle n°73, son caractère ancien et ses qualités architecturales ont motivé sa protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une grande bâtisse du XIX^e siècle, édifiée sur plusieurs niveaux et utilisant la pierre calcaire, matériau local traditionnel.

Sa position à l'angle de la rue Saint-Martin et de la rue du Moulin en fait une véritable porte d'entrée vers la friche à requalifier. C'est pourquoi, la protection du bâti ancien est apparue stratégique pour la réussite de la greffe urbaine : il jouera, à terme, le rôle de trait d'union entre le vieux Cramoisy et le nouveau quartier.



Bâti ancien à protéger

La volonté de lier le nouveau quartier au vieux Cramoisy s'inspire fortement d'une orientation du SCOT du Grand Creillois, celle de « *préserver le caractère typique des villages en veillant à ce que les opérations d'aménagement proposent une forme urbaine cohérente avec les centres-bourgs et en veillant à mettre en valeur le patrimoine architectural existant* ».

Le règlement écrit confirme la protection et précise que les travaux engagés sur le bâtiment protégé (réparation, restauration) doivent respecter l'architecture traditionnelle et respecter l'emploi de matériaux existants. La façade actuelle doit être conservée ; aucun nouveau percement n'est autorisé. Toutefois, les travaux liés aux exigences en matière de sécurité sont autorisés (escalier extérieur...).

2.2.3 Les emplacements réservés

La suppression de l'emplacement réservé n°2

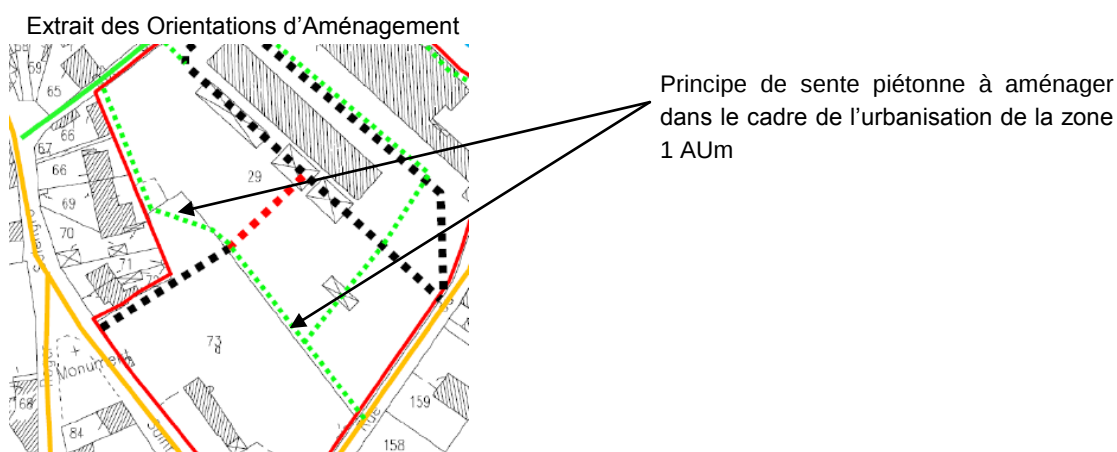
Initialement inscrite sur la parcelle cadastrée n°29 (*partiellement*), la réserve n'a plus lieu d'être. Le projet d'aménagement prévu sur la zone 1 AUm, créée à l'occasion de la modification du PLU, s'appuie sur des orientations d'aménagement. Ces dernières, en plus d'afficher la répartition des vocations futures (*habitat, commerce, activité, espace public*), précise un schéma des circulations automobiles et piétonnes.

Les déplacements doux n'ont pas été oubliés dans les réflexions engagées concernant l'aménagement futur de la zone. Aussi, le schéma annonce l'aménagement d'un grand nombre de sentes, ces dernières se greffant sur un maillage déjà existant.

Il convient de rappeler que le thème des circulations douces est un axe fort du PADD du PLU approuvé : le contexte naturel du territoire, la configuration du réseau viaire (...) sont autant d'arguments qui ont été mis en avant pour encourager la densification du maillage des circulations douces.

La modification du PLU prolonge cette orientation forte par la programmation de nouveaux cheminements à l'intérieur de la future zone aménagée. Aussi, le principe de sentes transversales est clairement annoncé, proposant des cheminements alternatifs à ceux proposés le long de l'artère principale du village, axe non sécurisé, très étroit et circulé.

Comme le montre le schéma ci-après, le principe de sente initialement annoncé par l'ER n°2 est repris par les orientations d'aménagement de la zone 1 AUm. La sente sera aménagée à l'extérieur de la parcelle n°73, déjà concernée par la protection du parc.



La suppression de l'emplacement réservé n°3

Initialement inscrit sur la parcelle n°73 (partiellement), l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être. En effet, depuis l'approbation du PLU, la Commune de Cramoisy a fait l'acquisition de la bande réservée et en la maîtrise foncière.

Certes l'aménagement prévu par la réserve n'a pas été réalisé, mais comme précisé précédemment, la création de la zone 1 AUm s'accompagne d'orientations d'aménagement qui fixent un schéma viaire pour la desserte du futur quartier.

Le principe d'une voie nouvelle aménagée depuis la rue Saint-Martin vers la zone 1 AUm est clairement affiché (*voir schéma ci-après*).

Extrait des Orientations d'Aménagement



Principe de voie à aménager
dans le cadre de l'urbanisation
de la zone 1 AUm

000

L'ensemble des modifications proposées ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme et n'ont pas pour effet de modifier les caractéristiques des différentes zones du PLU. Ces dernières contribuent à la qualité de l'espace urbain et à son harmonie générale.

2.3 EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

ZONES	PLU APPROUVE	PLU MODIFIE	VARIATIONS
UA	14 ha 35	14 ha 00	- 0 ha 35
UB	5 ha 50	5 ha 50	Nulle
UD	2 ha 54	2 ha 54	Nulle
UE	3 ha 18	2 ha 19	- 0 ha 99
US	4 ha 00	4 ha 00	Nulle
TOTAL U	29 ha 57	28 ha 23	- 1 ha 34
1 AUp	2 ha 00	2 ha 00	Nulle
1 AUm	--	1 ha 34	+ 1 ha 34
1 AUr	0 ha 89	0 ha 89	Nulle
2 AUh	3 ha 70	3 ha 70	Nulle
TOTAL AU	6 ha 59	7 ha 93	+ 1 ha 34
A	391 ha 50	391 ha 50	Nulle
N	202 ha 34	202 ha 34	Nulle
TOTAL	630 ha 00	630 ha 00	Nulle
EBC	171 ha 00	171 ha 00	Nulle

La modification n°3 du PLU de Cramoisy n'a pas pour effet de modifier les superficies de la zone agricole (A) et de la zone naturelle et forestière (N).

Le tableau ci-dessus fait état d'un « transfert » entre les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) : 1 ha 34 sont soustraits à la zone urbaine ancienne (UA) et à la zone urbaine économique (UE) au profit de la zone à urbaniser 1 AUm créée à l'occasion de la présente modification du PLU.

Par ailleurs, les modifications proposées n'ont pas pour effet de réduire ni un Espace Boisé Classé (EBC) inscrit au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ni une protection particulière, conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE

3.1 PREAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2 LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe d'Aménagement (TA) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal.

3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3.3.1 *L'action foncière*

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'État.

3.3.2 *La gestion de l'espace*

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIÉ SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3.4.1 La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

La modification du PLU de Cramoisy a pour effet de programmer l'urbanisation d'une zone située à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée actuelle mais qui reste très peu visible, car aujourd'hui enclavée.

Certes les terrains concernés renvoient une image « naturelle » (*avec la présence de la rivière du Thérain qui borde l'îlot, d'arbres, de fonds de parcelles jardinés, d'une végétation désordonnée autour des friches industrielles*) mais apparaissent aujourd'hui insérés dans l'enveloppe agglomérée et influencés d'ores et déjà par le bâti (*anciens bâtiments industriels, habitations existantes proches*). Effectivement, la zone 1 AUm se localise dans le couloir de la vallée du Thérain, mais sur une section marquée par un paysage post-industriel. Cramoisy est un village au contexte topographique contraignant qui a largement orienté la distribution de l'urbanisation : une grande part du bâti se concentre dans le couloir de la vallée, profitant de la clémence du relief. Aussi, le couloir de la vallée renvoie une image artificialisée avec des implantations urbaines et industrielles (anciennes usines).

L'urbanisation de la zone 1 AUm reste sans incidence négative sur le « grand paysage ». La situation particulière du secteur (*à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée*) n'est pas de nature à créer un mitage préjudiciable aux entités paysagères qui structurent le paysage, et notamment l'assise agricole du plateau Sud, le coteau boisé (élément paysager fort qui assure la transition entre le plateau et la vallée) et enfin la vallée naturelle humide du Thérain.

Les orientations d'aménagement définies pour la zone 1 AUm comprennent un volet paysager qui jouera en faveur de l'intégration des futures constructions.

Plusieurs actions sont imposées :

- ♦ Le maintien du parc arboré sur la partie arrière de la propriété ancienne située à l'angle des rues Saint-Martin et du Moulin,
- ♦ Les sentes piétonnes végétalisées qui parcourent le futur quartier,
- ♦ La coulée verte proposée le long de la rivière du Thérain qui participera de la qualité générale du cadre de vie.

De plus, le programme végétal projeté à l'intérieur du futur quartier (*protection des arbres remarquables, plantations sur l'espace privatif et l'espace public, espaces publics aménagés, noues engazonnées...*) est la garantie de prolonger l'empreinte rurale du territoire à l'intérieur des parties bâties.

Enfin, le règlement attaché à la zone 1 AUm soumet les constructions neuves à des obligations (hauteur, aspect, tonalités...) qui garantissent leur bonne intégration dans le paysage. Les ajustements apportés au règlement ne sont pas de nature à impacter le paysage. Au contraire, ils visent à une harmonie au sein de l'espace urbain (hauteur, typologies, tonalités des matériaux...) et à conforter la qualité générale du cadre de vie.

Les démonstrations précédentes confirment que la modification n°3 du PLU est sans incidence sur le paysage.

3.4.2 *La commune et les milieux naturels*

A. La réduction des gaz à effet de serre

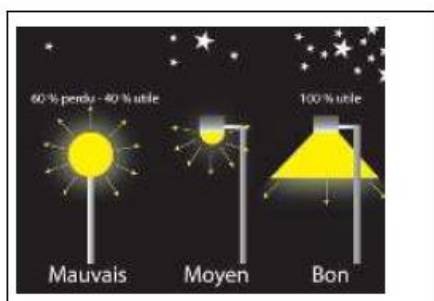
De manière générale, la politique de densification de l'enveloppe agglomérée permet de limiter les déplacements automobiles (développement de l'habitat à proximité des équipements publics, création de sentes piétonnes...). Rappelons également, la desserte ferroviaire offerte sur place aux habitants

Ainsi, les émissions de dioxyde de carbone liées aux déplacements seront moindres.

B. Le bruit et la lumière

La lumière et le bruit générés par les modifications apportées au PLU n'ont aucun impact sur les milieux naturels, le secteur à urbaniser étant situé à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée du village, dans un contexte déjà marqué par le bâti.

De plus, il s'agit d'une urbanisation essentiellement tournée vers l'accueil de constructions à usage d'habitation, et non pas d'activités pouvant générer des nuisances sonores ou autres dangers. Enfin, l'éclairage du futur quartier d'habitat sera le plus discret possible. Les lampes de l'éclairage public pourront être équipées de réflecteur ou de capot pour diriger la lumière vers le sol et limiter les émissions vers l'horizon.



Exemple d'éclairage respectueux de l'environnement

C. La préservation de la ressource en eau

La zone 1 AUm ne se localise pas dans un des périmètres de protection liés à un captage d'alimentation en eau potable.

Les besoins en eau potable engendrés par l'augmentation de la population communale pourront être satisfaits par le forage en service et par le projet de connexion via Montataire au réseau de la CAC pour augmenter la capacité du réseau et assurer les besoins futurs.

S'agissant de l'assainissement, la commune de Cramoisy fonctionne selon un système de traitement collectif des eaux usées. Les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration de Montataire. L'équipement a une capacité de 110 000 Equivalents/Habitants et fonctionne actuellement selon un rendement pleine charge de 60 %.

Les nouvelles constructions édifiées dans la zone 1 AUm ont l'obligation de se raccorder au réseau collecteur existant (*qui fera l'objet d'extensions à l'occasion des travaux d'aménagement*) ; tout risque de pollution est ainsi écarté.

S'agissant des eaux pluviales issues de la construction, le règlement impose aux pétitionnaires la mise en place de systèmes de récupération sur le terrain d'assiette de l'opération. Tout rejet sur le domaine public est strictement interdit.

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement liées à la zone 1 AUm, des précautions ont été également prises pour la gestion des eaux pluviales issues des voies nouvelles (*obligation de les traiter dans le cadre de l'aménagement d'ensemble*). La gestion des eaux pluviales a pour effet de diminuer ou réguler les quantités à traiter ainsi que les charges polluantes transférées dans les milieux environnants.

D. La gestion économe de l'espace

La mise en œuvre d'une politique de comblement des vides et de densification du tissu urbain existant par le biais de cette modification permet de limiter la consommation du foncier naturel, agricole et forestier en recherchant une urbanisation plus compacte.

La zone 1 AUm présente l'avantage de requalifier une friche industrielle, soit une démarche de reconstruction de la ville sur la ville.

E. La protection de la biodiversité

En premier lieu, il est utile de rappeler que la section du territoire concernée par la modification du PLU ne fait l'objet d'aucune protection ou reconnaissance environnementale. Le premier site Natura 2000 rencontré se situe à environ 3 kilomètres de Cramoisy.

Le projet d'urbanisation de la zone 1 AUm affiche une vocation dominante, celle de l'habitat. Les activités de type industriel et d'entrepôt ont été écartées. Aussi, les futures occupations du sol ne sont pas de nature à apporter de déséquilibres, dangers ou nuisances au milieu naturel. Enfin le positionnement de la zone, dans un contexte urbanisé avéré, atténue fortement la notion de caractère naturel des lieux.

F. Les risques

La commune est concernée par les risques d'inondation. Le territoire est en partie couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Thérain (PPRI). Toutefois, l'ilot proposé au classement 1 AUm n'est pas concerné par les dispositions réglementaires du PPRI.

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à induire des risques supplémentaires puisqu'elles n'augmentent pas les droits à bâtir dans les zones inondables. Par ailleurs, le PPRI étant une servitude d'utilité publique, ses dispositions demeurent applicables.

Considérant par conséquent que la modification n°3 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, elle n'est pas soumise à l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme.

3.4.3 *Le cadre bâti*

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable. L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement de la zone 1 AUm privilégient l'intégration des futures constructions dans le tissu bâti existant. Tant en termes de densité, de hauteur que d'aspect, les règles, en se combinant, respectent les morphotypologies bâties de la structure villageoise.

Le classement 1 AU exprime la notion d'opération d'ensemble et confirme la démarche d'un véritable projet urbain, totalement greffé sur la structure historique et géographique du village.

L'étude urbaine a tenu compte, dans ses réflexions, du bâti déjà existant. La présence d'un bâti industriel intéressant (*témoin du passé économique de la commune*), d'une bâtisse aux qualités architecturales certaines, d'un réseau de murs anciens (...), il a semblé intéressant de conserver ce patrimoine bâti lié à l'histoire de la commune. Cramois y est déjà connue, pour ses initiatives de requalification de bâti industriel, avec l'exemple récent de l'usine Parvillée (*création de 100 logements*).

La démarche de protéger ce patrimoine vise à ne pas modifier le paysage urbain des rues Saint-Martin, du Moulin et du Chevalier, afin d'éviter une transition trop brutale entre l'ambiance du vieux Cramois y et le futur quartier d'habitat projeté sur la friche industrielle située en second plan. Les éléments du patrimoine ancien serviront de tuteurs pour la greffe du nouveau quartier.

Comme rappelé à de nombreuses reprises, la volonté communale est de profiter de cette opération de requalification pour prolonger l'ambiance urbaine du vieux Cramois y.

ooo

Ainsi, il apparaît que la modification n°3 du PLU est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2009, et ne comporte aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.